

Sondervergütung für WEG-Verwalter

Rechtsanwalt Dr. Ehrenkönig, Berlin

In einer aktuellen Entscheidung des Oberlandesgerichts Köln (Beschluss vom 19.03.2001 zum Aktenzeichen – 16 WX 35/01 in NZM 2001, 470) hat das Gericht ausgeführt, dass der WEG-Verwalter einen Anspruch auf Sondervergütung hat, wenn er Aufgaben wahrnimmt, die über das gesetzliche Maß hinausgehen.

An sich galt, dass der WEG-Verwalter für Tätigkeiten aus dem Verwaltervertrag keine Sondervergütung verlangen kann. Es entspricht jedoch den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn die Eigentümergemeinschaft ihm für besonders aufwendige Bauüberwachung eine zusätzliche Vergütung bewilligt, selbst wenn es nach dem Verwaltervertrag grundsätzlich Aufgabe des Verwalters ist, Baumaßnahmen an der Wohnungseigentumsanlage zu überwachen.

Daneben gilt, dass es nicht zu den gesetzlichen Aufgaben des WEG-Verwalters gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG gehört, Gewährleistungsrechte wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums durchzusetzen. In diesen Fällen dürfte stets ein Anspruch auf Sondervergütung bestehen.

In einer aktuellen Entscheidung hat das Landgericht Stuttgart (Beschluss vom 03.03.2003 zum Aktenzeichen – 2 / 70/03 in NJW-RR 03, 1169) festgestellt, dass Vereinbarungen über Sondervergütungen zulässig sind. Für die gerichtliche Vertretung der Gemeinschaft, welche dem WEG-Verwalter durch Mehrheitsbeschluss zugebilligt wurde, können seine Kosten auch im Kostenfestsetzungsverfahren geltend gemacht werden. Sie sind mithin auch erstattungsfähig.